

附件

# 资产评估准则术语 2020

## 目录

(按汉语拼音字母排序)

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| 1. 成本法       | 13. 股权自由现金流      |
| 2. 重置成本      | 14. 基准地价修正法      |
| 3. 多期超额收益折现法 | 15. 继续使用假设       |
| 4. 法定资产评估业务  | 16. 假设开发法        |
| 5. 复原重置成本    | 17. 价值比率         |
| 6. 改变用途假设    | 18. 价值类型         |
| 7. 更新重置成本    | 19. 交易案例比较法      |
| 8. 工作底稿      | 20. 节省许可费折现法     |
| 9. 功能性贬值     | 21. 经济性贬值        |
| 10. 股东部分权益价值 | 22. 可辨认和不可辨认无形资产 |
| 11. 股东全部权益价值 | 23. 类似房地产        |
| 12. 股利折现法    | 24. 类似无形资产       |

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 25. 利用专家工作及相关报告 | 40. 市场价值        |
| 26. 评估对象        | 41. 收益法         |
| 27. 评估范围        | 42. 委托人         |
| 28. 评估基准日       | 43. 无形资产组合      |
| 29. 评估假设        | 44. 现金流量折现法     |
| 30. 评估结论        | 45. 现有用途假设      |
| 31. 评估目的        | 46. 移地使用假设      |
| 32. 评估依据        | 47. 以财务报告为目的的评估 |
| 33. 企业整体价值      | 48. 原地使用假设      |
| 34. 权属瑕疵        | 49. 增量收益折现法     |
| 35. 上市公司比较法     | 50. 折现率         |
| 36. 设定产权        | 51. 职业道德        |
| 37. 实体性贬值       | 52. 专业能力        |
| 38. 实物期权评估      | 53. 资产基础法       |
| 39. 市场法         | 54. 资产评估        |

55. 资产评估报告
56. 资产评估报告日
57. 资产评估报告使用范围
58. 资产评估报告使用人
59. 资产评估程序
60. 资产评估档案
61. 资产评估方法
62. 资产评估机构
63. 资产评估基本准则
64. 资产评估师
65. 资产评估委托合同
66. 资产评估业务基本事项
67. 资产评估执业准则
68. 资产评估职业道德准则
69. 资产评估专业人员
70. 资产评估准则
71. 资产组合
72. 最优利用方式

### 1. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

### 2. 重置成本

重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。重置成本分为复原重置成本和更新重置成本。

### 3. 多期超额收益折现法

多期超额收益折现法是指将企业或者资产组未来预期收益中归属于无形资产等评估对象各期预期超额收益进行折现累加以确定评估对象价值的一种评估方法。多期超额收益通常是指从无形资产等评估对象与其他资产共同创造的各期整体收益中扣减其他资产贡献的收益后的余额。

多期超额收益折现法也称多期超额收益法。

### 4. 法定资产评估业务

法定资产评估业务是指涉及国有资产或者公共利益等事项，依照法律、行政法规的相关规定需要评估的资产评估业务。

### 5. 复原重置成本

复原重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同的全新资产所发生的全部成本。其中的相同，不仅包括在整体功能上相同，也包括在材料、建筑或者制造标

准、设计、规格和技术等方面与评估对象相同或者基本相同。

#### 6. 改变用途假设

改变用途假设是指假设资产将不再按当前用途使用，而是改变为其他用途持续使用。

#### 7. 更新重置成本

更新重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。

#### 8. 工作底稿

工作底稿是指执行资产评估业务过程中形成的，反映资产评估程序实施情况、支持评估结论的工作记录及相关资料。工作底稿包括操作类工作底稿和管理类工作底稿。

操作类工作底稿是指在执行资产评估业务过程中，履行现场调查、收集评估资料和评定估算程序时所形成的工作记录及相关资料。

管理类工作底稿是指在执行资产评估业务过程中，为受理、计划、控制和管理资产评估业务所形成的工作记录及相关资料。

#### 9. 功能性贬值

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。功能性贬值主要体现在由于采用新工艺、新材料和新技术等，而使被评估资产在原有方式下的建造成本超过现行建造成本，或者被评估资产继续运营会出现超过现有技术进步的同类资产的运营成本等方面。

## 10. 股东部分权益价值

股东部分权益价值是指在企业全体股东的股东全部权益价值中归属于部分股东的权益价值或者企业全体股东的全部权益价值中的某一比例或者部分的权益价值。

## 11. 股东全部权益价值

股东全部权益价值是指归属于企业全体股东享有的权益价值，通常表现为企业总资产扣除企业各项债务后的剩余经济利益的价值。

## 12. 股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

## 13. 股权自由现金流

股权自由现金流是指股东或者投资者从所投资企业（经营体）可以获得的扣除所有经营费用、税收、付息债务本息偿还以及为保障预计现金流持续或者增长要求所需要的营运资金净增加和全部资本性支出后的可自由分配给企业股东或者投资者的剩余净现金流量。

## 14. 基准地价修正法

基准地价修正法是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评

估基准日价值的评估方法。

基准地价修正法也称基准地价系数修正法。

#### 15. 继续使用假设

继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。

#### 16. 假设开发法

假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

假设开发法，也称剩余法、倒算法或者预期开发法。

#### 17. 价值比率

价值比率是指在资产价值和与其具有关联关系的财务或者非财务等指标之间所建立的比值关系，并以此作为评估资产价值的一种价值倍数。

#### 18. 价值类型

价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义的统称，包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资

者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

在用价值是指将评估对象作为企业、资产组组成部分或者要素资产，按其正在使用方式和程度及其对所属企业或者资产组的贡献的价值估计数额。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

#### 19. 交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比的企业交易案例资料，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。

#### 20. 节省许可费折现法

节省许可费折现法是指基于拥有无形资产等评估对象可以产生未来节省许可费的预期，并对所节省许可费采用适当的折现率折现后累加从而确定评估对象价值的一种评估方法。节省许可费通常是由与无形资产等评估对象类似或者相近的无形资产的平均许可费水平或者一般许可费取费率水平决定。

#### 21. 经济性贬值

经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产

价值损失。

## 22. 可辨认和不可辨认无形资产

可辨认无形资产是指能够独立存在，并可以单独对外出租、出售、授予许可、交换的无形资产。例如专利权、非专利技术、商标权、著作权等。

不可辨认无形资产即商誉，是指不能独立存在，且与企业整体或者经营实体不可分割的无形资产。

## 23. 类似房地产

类似房地产是指在同一供需圈内，与被评估房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或者相似的房地产。同一供需圈是指与被评估房地产具有替代性且对其价格形成的影响具有相似性的区域。

## 24. 类似无形资产

类似无形资产是指与评估标的无形资产同类且功能相近的无形资产。

## 25. 利用专家工作及相关报告

利用专家工作及相关报告是指资产评估机构在执行资产评估业务过程中，聘请专家个人协助工作、利用专业报告和引用单项资产评估报告等行为。

## 26. 评估对象

评估对象是指被评估的具体标的或者被评估的资产，即资产评估的具体对象。评估对象可以是不动产、动产、无形资产、

企业价值、资产损失、其他经济权益或者负债等可以量化的标的。

### 27. 评估范围

评估范围是指评估对象的具体表现形态及其权利边界和数量边界。

### 28. 评估基准日

评估基准日是指为量化和表达资产价值数额所选定的具体时间点，即为确定特定条件下资产评估价值所选定的具体体现资产时间价值属性的时间基准点。

### 29. 评估假设

评估假设是指资产评估专业人员在现实普遍认知的基础上，依据客观事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的成立所依托的前提条件或者未来可能的发展状况作出的合理的推断或者假定。

### 30. 评估结论

评估结论是指资产评估机构及其资产评估专业人员通过履行必要的评估程序，给出的评估对象在评估基准日某种特定价值类型下价值的专业意见。

### 31. 评估目的

评估目的通常是指资产评估报告和评估结论的预期用途。

### 32. 评估依据

评估依据是指资产评估工作中所依托的规范、标准以及依

赖的信息基础，包括法律依据、准则依据、权属依据及取价依据等。

### 33. 企业整体价值

企业整体价值是指在假设将从企业获取资金回报（利息）的债权人等同为投资者的全投资口径下，归属于含企业股东和获取资金回报（利息）的债权人在内的投资者的企业价值，包括企业股东全部权益价值和付息债务价值。

### 34. 权属瑕疵

权属瑕疵是指在资产权属关系基本明确的基础上，权属证明文件存在不完整、文件内容不一致，或者权利受到限制等造成资产权属不规范、不完整的情形。

### 35. 上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。

### 36. 设定产权

设定产权是指由委托人、产权持有人或者资产评估专业人员针对评估对象法律权属状况所作的必要、合理且有依据的假定。

### 37. 实体性贬值

实体性贬值，亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力作用导致资产物理性能损耗或者下降而引起的资产价值损失。

### 38. 实物期权评估

实物期权评估，是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对评估基准日特定目的下附着于企业整体资产或者单项资产上的实物期权进行识别、评定、价值估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

### 39. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

### 40. 市场价值

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 41. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

### 42. 委托人

委托人是指委托资产评估机构为其提供评估服务的当事人，包括：法人组织、非法人组织、政府部门或者自然人等。

### 43. 无形资产组合

无形资产组合是指一系列具有互补作用或者能够共同发挥

作用的无形资产，按照特定目的或者要求组成的能实现某种特定功能或者满足某业务单元要求的集合。

#### 44. 现金流量折现法

现金流量折现法是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。

#### 45. 现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

#### 46. 移地使用假设

移地使用假设是指假设资产不在原所在地或者原安装地继续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用。

#### 47. 以财务报告为目的的评估

以财务报告为目的的评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规、资产评估准则和企业会计准则及会计核算、披露的有关要求，根据委托对评估基准日以财务报告为目的所涉及各类资产和负债的公允价值或者特定价值进行评定和估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

#### 48. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

#### 49. 增量收益折现法

增量收益折现法是指基于对使用无形资产等评估对象所获得未来增量收益的预期并对增量收益采用适当的折现率折现后确定评估对象价值的一种评估方法。增量收益通常是指使用无形资产等评估对象比不使用该评估对象而增加的收益。

#### 50. 折现率

折现率是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情形下，对投资所期望的回报率。

#### 51. 职业道德

资产评估准则中的职业道德是指资产评估机构及其资产评估专业人员执行资产评估业务应当具备的道德品质和体现的道德行为。

#### 52. 专业能力

专业能力是指资产评估机构及其资产评估专业人员具备的执行资产评估业务所需的评估专业知识和实践经验。

#### 53. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

#### 54. 资产评估

资产评估是指资产评估机构及其资产评估专业人员根据委托及特定的评估目的，按照法律、行政法规和资产评估准则要求，依照规定程序，选择适当的价值类型，运用科学的评估方

法，对评估基准日的资产价值进行评定、估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

估价、估值、价值评估在本质上都属于资产评估活动。

#### 55. 资产评估报告

资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。

#### 56. 资产评估报告日

资产评估报告日是指由资产评估报告载明的、评估结论形成的日期，可以不同于资产评估报告的签发日。

#### 57. 资产评估报告使用范围

资产评估报告使用范围是指资产评估机构与委托人在评估委托合同中约定的资产评估报告使用人、使用用途、评估结论的使用有效期及资产评估报告的摘抄、引用或者披露要求等。

#### 58. 资产评估报告使用人

资产评估报告使用人是指资产评估报告的合法使用主体。一般包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定可以使用资产评估报告的主体。

#### 59. 资产评估程序

资产评估程序是指由资产评估准则规定的，要求资产评估

机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中履行的系统性工作步骤。

#### 60. 资产评估档案

资产评估档案是指资产评估机构执行资产评估业务形成的，反映资产评估程序实施情况、支持评估结论的工作底稿、资产评估报告及其他相关资料。

#### 61. 资产评估方法

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

#### 62. 资产评估机构

资产评估机构是在市场监管部门登记，在财政部门备案、接受委托执行资产评估业务并独立承担民事责任的合伙形式或公司形式的法人。

#### 63. 资产评估基本准则

资产评估基本准则是财政部对资产评估机构及其资产评估专业人员执行资产评估业务应当遵循的基本理念、基本要求和基本程序等方面所制定的基本规范，是中国资产评估协会制定资产评估执业准则和资产评估职业道德准则的依据和遵循。

#### 64. 资产评估师

资产评估师是指通过中国资产评估协会组织实施的资产评估师职业资格全国统一考试，取得《资产评估师职业资格证书》

的资产评估专业人员。经中国资产评估协会登记的资产评估师可以成为执业会员或者非执业会员。

#### 65. 资产评估委托合同

资产评估委托合同是指资产评估机构与委托人订立的，明确资产评估业务基本事项，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容的书面合同。

#### 66. 资产评估业务基本事项

资产评估业务基本事项是委托人与资产评估机构在依法订立资产评估委托合同之前需要明确的资产评估业务基本要素和相关信息。通常包括委托人和相关当事人基本状况、评估目的、评估对象及其基本状况、评估范围、价值类型、评估基准日、评估限制条件和报告使用人以及其他需要明确的重要事项。

#### 67. 资产评估执业准则

资产评估执业准则是指依据资产评估基本准则制定的，要求资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中应当遵循的程序规范和技术规范。资产评估执业准则包括各项具体准则、指南和指导意见。

#### 68. 资产评估职业道德准则

资产评估职业道德准则是指依据资产评估基本准则制定的，要求资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中应当遵循的道德品质规范和道德行为规范。

#### 69. 资产评估专业人员

资产评估专业人员是指具备相应的资产评估专业知识和实践经验，能够依法执行资产评估业务的从业人员。通常包括资产评估师和其他具有评估专业知识及实践经验的评估从业人员。

#### 70. 资产评估准则

资产评估准则是指为规范资产评估行为，保证执业质量，明确执业责任，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》等制定的资产评估机构及其资产评估专业人员从事资产评估工作应当遵循的专业标准和行为规范。包括财政部制定的资产评估基本准则、中国资产评估协会制定的资产评估职业道德准则和资产评估执业准则。

#### 71. 资产组合

资产组合通常是指由两项以上资产或者资产与负债按照特定的目的组成的实现特定功能且能独立产生现金流量的资产（净资产）存在形式。

#### 72. 最优利用方式

不动产的最优利用方式，也称最佳使用方式，是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使评估对象产生最高收益的利用方式，包括最佳的用途、规模、档次等。